

香港文匯報訊(記者 梁悦琴、周 穎、黃嘉銘) 政府昨日傍晚突出重 招壓抑樓市,由於措施在午夜12時 後才生效,結果掀起全城準買家、 地產代理及發展商趕搭尾班車,傳 媒亦裙拉褲甩一片混亂。原定今早 開售的元朗尚悦,發展商昨晚7時已 着地產代理急召準買家趕在午夜前 簽約,更有內地客及元朗客趕到售 樓處揀樓。消息指,尚悦截至昨晚 12時售出約100多伙,套現約6億 元。另外,較多內地客的邊境地區 二手市場屢見劈價個案。

非本港人士購買住宅物業前後對比*

	措施前	措施後
物業樓價	1,000萬元	
首期*	600萬元	
印花税	37.5萬元	
佣金連律師費等	約17.5萬元	
買家印花税	1	150萬元
6個月內轉手額外印花稅	150萬元	200萬元
6個月內轉手成本支出**	805萬元	1,005萬元
加力用户属于为于共用类 均相子供用力 1000		

*假設買家屬首次在港置業,按揭成數最多40%

**不包括期內按揭還款

■製表:記者 顔倫樂



■陳小姐代深圳朋友先趕 到售樓處排隊揀樓。 記者張偉民 攝



■來自深圳羅生坦言,為 省回15%印花税而趕來揀 記者張偉民 攝



下 府突然出招,令發展商措手不及,要變 陣提早通宵賣樓。原計劃今早11時才開 售的元朗尚悦,發展商恒地及新世界昨晚臨 時應變,提前一晚賣樓,各代理手機響個不 停,不少均接獲短訊,要求急召準買家趕在午 夜前簽約。大批代理即時忙於通知買家即時入 市,有資深代理坦言已經作好通宵工作準備。 而留守代理舖主攻二手物業的代理亦忙於將新 措施內容通知準買家趕入市,同時又查詢業主 會否更改單位售價,忙得不可開交。

不食飯坐的士趕揀樓

尚悦首批608伙,平均呎價約7.300元,主 打500方呎至600方呎2房戶,亦有3房戶及逾千 呎4房戶。記者昨晚8時於美麗華商場售樓處所 見,不少準買家趕到場揀樓,有來自元朗的準 買家表示,知道政府出新招及代理急召下,昨 晚未食飯便隨即坐的士來尖沙咀揀樓。

針對海外買家出招徵收15%印花稅影響, 有來自深圳的準買家亦趕過關來香港揀樓以 省回税項,以及不用鎖3年。為深圳朋友買家 先來排隊的陳小姐表示,由於其朋友的孩子 於香港讀書,因而要在港買樓,知道政府出 新招,加上代理急叫,故立刻先來尖沙咀排 隊,其朋友計劃斥資1,400萬元買入2伙第7座 A及H室的逾千方呎單位自用。

另一位來自深圳的羅先生坦言,擔心對海

外客徵收15%印花税,因而趕來揀樓以避過 徵收印花税, 慳回開支。

上水御皇庭即減6%求售

新招雖然針對短炒及內地買家,但二手市 場亦見忙亂。部分鄰近邊境地區的業主亦心 慌,紛紛即時減價。金龍地產董事馮宇成表 示,政府出招打壓樓市,上水御皇庭高層C室 單位,面積618呎,業主於政府出招後即時將單 位叫價由原先360萬下調至338萬元求售,減價 幅度達22萬元或6.1%。馮宇成指,畢竟區內鄰 近邊境關卡,有一定數量的內地客在區內入 市,是次政府出招或多或少削弱承接力。

另外,同屬邊境區域的粉嶺亦即日錄得減 價成交個案。 金龍地產利志良指,剛成交單 位為欣盛苑B座中層5室,面積515方呎,由 開價的235萬元先減至225萬元,至昨日政府 出招即時再減價至219.8萬元(自由市場價) 成交,平均呎價4,268元。

九龍豪宅買家觀望強烈

豪宅市場未受太大衝擊,忠正置業董事陳 麗華表示,九龍站豪宅屋苑對於政府再度出 招,反應不算太強烈,業主心態仍然硬淨, 只有小部分業主可有1至2%輕微議價空間。 惟準買家觀望心態強烈,睇樓明顯回調兩 成。

香港文匯報訊(記者 周穎)政府對樓市再 落藥,無殼蝸牛叫好,既得利益的地產商則鬧 爆政府。地產建設商會執委會主席梁志堅昨直 指,擔心政府落藥太重,影響真正用家入市, 因香港始終是自由市場,政府不宜干預太多。 處,是否希望發展商不要入市買地。

華懋:一時一樣 無所適從

華懋售樓部經理吳崇武認為,政府出招無需 過急,一時一樣,發展商會無所適從。英皇集 團執行董事張炳強認為,新措施較上次招數更 加明顯,可謂「辣招」,相信對目前熾熱樓市 有紓緩作用,特別是對市場投資氣氛肯定有影

張炳強認為,樓市過去一段時間已經是長時

正常調整20%至30%亦不為過,有可能市場藉 是次政府出新招,借勢調整亦不足為奇。對非 港人買家而言屬於重招,可以預期內地買家入

市意慾會減低,出價亦不會如以往進取。 他續指出,兩項措施對發展商的推盤步伐及 質疑未來發展商的新樓賣不出,政府該如何自 投地意慾影響不大,相信發展商會按自己的情 況及將相關因素,計入投地價當中。

新盤買賣 內地客料挫30%

泛海執行董事關堡林指出,新措施對樓市會 有打擊,可以預期,外籍買家未來一段時間將 減少入市,而一手新盤估計內地買家比例可能 會下挫20%至30%。新措施估計對炒樓人士有 影響,對自住用家有幫助。未來整體樓市成交 會減少,但樓價將會仍然維持平穩。由於內地 買家多購豪宅,因此其最受影響,出價亦不會 如以往進取。

詳刊A11

司司長曾俊華昨在記者會上為出重招解 畫,指現時本港樓市與實體經濟完全脱 節,年內樓價升近20%,與經濟放緩情況 背道而馳,相信由於美聯儲推出第三輪 量化寬鬆措施(QE3)帶動通脹上升, 為本港樓市火上加油,而現在推出新措 施便是期望可平衡市場供求。財爺又強 調,有需要時會毫不猶豫再推出強而有 力的措施。

供款負擔顯著提升

財爺續指,令人擔心的是自從今年初

政府於

2010年11

月首次推

出為期2

年的額外

印花税以

樓價於其

中小型單位價格升幅21%,超過大型單位 11%升幅。在按揭利率偏低的情況之下, 第三季的初步數字顯示,市民的供款負擔 比率已經升至50%。如果按息上升2厘, 的平均水平。

此外,短炒有復熾現象。在推出SSD 後,2011年全年成交量大幅降至96,000 宗,至今亦沒有出現回升;但12至24個 月內轉手而須付SSD的個案近月有上升的 跡象,由3月的83宗急增至9月的218宗, 這可能是因為樓價急升,令5%的額外印

花税失去應有阻嚇作用。

曾俊華表示,在低息環境下,未來3年 市場仍會向上,心理因素加上外來投資 者湧入,市場供應更加緊絀。外來投資 即2007年金融危機前的水平,供款負擔比 者於所有房屋交易的佔比,已由2008年 率將顯著升至65%,遠超過去20年50.4% 的3.1%,持續上升至2010年的4.5%及 2011年6.5%;一手市場方面佔比,亦由 2008年佔8.7%,增加至2010年佔13.7%, 在2011年則上升至19.5%。

財爺又指,樓市供求失衡的核心問題 是供應不足。在過去兩三年的努力之 下,未來三至四年住宅樓宇供應會明顯 增加,可望緩解目前供不應求的情況。

施工量配合 邁12年新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)高樓價問題 困擾本港,政府近年積極增加土地供應,希望 由根本遏抑樓價升勢,成效漸顯。根據運輸及 房屋局最新數據,今年第3季施工量高達5,900 伙,創5年新高,總計今年首3季總施工量,累 計更達16,100伙,為2006年以來最多。業內人 士預計,全年施工量將可達2萬伙水平,極大 機會創下12年新高,回到2003年水平。

落成量待明年追落後

第3季落成量雖升至3,800個,但總計今年首 3季只得6,100伙落成,較施工量少62.11%。中 原研究部高級聯席董事黃良昇估計,全年落成 量只得1萬伙,明年才會升至1.5萬伙水平。相 比之下,第3季度施工量高達5,900伙,較第2 季5,300伙上升11.32%, 首三季施工量累計高 達16,100伙,已較去年全年10,300伙高出

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,由於政 府加快推出土地供應,發展商土地儲備亦因而 增加,預計動工步伐明顯加快。除此之外,早 前政府表示加快審批預售樓花同意書步伐,估 計施工與推盤時間將會比過往需時更短,即建 築中的項目可望提早發售,推盤量勢增。預期 今年新盤推盤量可望升至16,000伙水平,較去 年不足萬伙大幅上升。

後1個月回軟5% 後,因二手樓 貨源減少反令 樓價反彈,過去2年樓價上升40%。今次政府進一步強化額 外印花税, 會否令二手流通量再大減, 樓價於低息環境下, 經過一個多月的陣痛下挫又會否再反彈,值得關注 中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑認為,新措施加大及延 長額外印花稅,將令已短缺的二手盤源進一步縮減,料即時 減少30%至40%,並將造成二手成交量嚴重萎縮。 建 事實上,近期二手樓價屢創新高主因盤源短缺所致,但整 體樓市交投並非大旺,今年首8個月的樓宇買賣登記只有 72,905宗,按年大減17.1%,同期樓價升16.3%,充分反映政 府出招後,短線炒家大減,但出現價升量跌的結果。 香港文匯報記者 梁悦琴 阻

強拍項目獲豁免

■地產代理連夜電話聯絡買家午夜十二

點前簽約,逃避政府新措施下的税網。

此外,政府要求以公司名義買入物業要支付15%樓價作 印花税,有可能令市區重建項目計劃受阻,雖然政府消息 人士表明,市區重建局旗下收購重建項目,以及可透過收 購80%業權作強拍的重建項目,可豁免徵收公司名義買家 印花税,以免令市區重建有反誘因,影響重建步伐。不 過,未收到80%業權前的業權,發展商大多以公司名義收 購,此類收購可能會受影響,亦會令收購成本上升,或影 響收購重建步伐。

美重担 美重担

(重提)

刺

激

增

美國經濟呆滯,失 業率飆至逾9%, 奥巴馬近日受訪時 撰 3度重提「刺激」字 **设** 眼,顯示白宮看待經濟 情況的態度有變。而逾 80美企鄉對聯欠標子 80美企總裁聯名撰文, 促華府盡快減赤。 長赤

巸 詳刊A10

間上升,即使

罷

免

全國人大常委會昨 宣布罷免薄熙來人 大代表職務。另 檢 外,最高人民檢察院經 審查決定,依法對薄熙 立 來立案偵查並採取強制 措施,案件偵查工作正 在依法進行中。

前 陽 進 入成 枯笑 水草 期原

原」。

今年以來降雨偏 少,江西省全國最 大淡水湖鄱陽湖水 位持續下降,提前進入 枯水期,湖灘上的野草 生長茂盛,一眼望去儼 然成了一片「大草

詳刊A12

變 態 警員

人

計劃。

美國紐約市28歲警 員瓦爾,策劃綁架 多達100名女性烹 食,幸被分居妻發現報 架 警,聯邦調查局及警察 到他皇后區住所逮捕 他,制止一場變態食人

詳刊A13

購 市

太 旅客到訪。 佳

香港力壓京滬及吉 隆坡等城市,榮登 亞太區最佳購物城 品種多樣較京滬更吸引

詳刊A17

修 基前 金 助

油麻地晉博教育中 心以開辦持續進修 基金認可的「款待 業證書課程」為名,實 質教授不獲資助的殯儀 業課程,並串謀學員圖 騙資助,警調查後拘捕 最少27名男女。

詳刊A20 ┛